

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

Les démembrements de la propriété immobilière : aspects civils et fiscaux	9
Thierry LITANNIE et Christophe FRANSEN	
Introduction	9
Titre I. Aspects civils	11
Chapitre 1. La réforme du droit des biens : ses principes directeurs et son entrée en vigueur progressive	11
Section 1. Contexte de la réforme du droit des biens : la réforme du Code civil	11
Section 2. Les cinq principes directeurs de la réforme du droit des biens	12
Section 3. Entrée en vigueur de la réforme du droit des biens	14
A. Principe	14
B. Droit transitoire général	14
C. Droit transitoire spécifique en matière de droit de superficie	15
Chapitre 2. Le droit de propriété et l'accession	16
Section 1. Définition et attributs du droit de propriété	16
A. Ancien régime	16
B. Nouveau régime	17
Section 2. L'accession et l'indemnisation	18
A. Ancien régime	18
B. Nouveau régime de l'accession et notion de « composante inhérente »	20
C. Nouveau régime de l'accession et de l'indemnisation	22
Chapitre 3. L'usufruit	24
Section 1. Définition et principales caractéristiques de l'usufruit	24
A. Ancien régime	24

	B. Nouveau régime	25
Section 2.	Constitution et objet	27
	A. Ancien régime	27
	B. Nouveau régime	28
Section 3.	Droits et obligations de l'usufruitier	28
	A. Obligation de dresser un état des immeubles, d'en conserver la substance et droit d'usage et de jouissance	28
	B. Obligation de supporter les réparations d'entretien	35
Section 4.	Droits et obligations du nu-propriétaire	41
	A. Ancien régime	41
	B. Nouveau régime	42
Section 5.	L'extinction de l'usufruit	43
	A. Ancien régime	43
	B. Nouveau régime	45
Section 6.	Le sort des travaux réalisés par l'usufruitier	46
	A. Ancien régime	46
	B. Nouveau régime	49
Chapitre 4.	L'emphytéose	51
Section 1.	Définition et caractéristiques du droit d'emphytéose	51
	A. Ancien régime	51
	B. Nouveau régime	53
Section 2.	Droits et obligations de l'emphytéote	55
	A. Ancien régime	55
	B. Nouveau régime	57
Section 3.	Droits et obligations du tréfoncier	58
	A. Ancien régime	58
	B. Nouveau régime	58
Section 4.	L'extinction du droit d'emphytéose	58
	A. Ancien régime	58
	B. Nouveau régime	59
Section 5.	Le sort des constructions	59
	A. Ancien régime	59
	B. Nouveau régime	60
Chapitre 5.	La superficie	61
Section 1.	Définition et caractéristiques du droit de superficie	61

	A. Ancien régime	61
	B. Nouveau régime	62
Section 2.	Constitution et objet	63
	A. Ancien régime	63
	B. Nouveau régime	64
Section 3.	Droits et obligations du superficiaire	64
	A. Ancien régime	64
	B. Nouveau régime	67
Section 4.	Droits et obligations du constituant du droit	68
	A. Ancien régime	68
	B. Nouveau régime	69
Section 5.	Extinction du droit de superficie	69
	A. Ancien régime	69
	B. Nouveau régime	70
Titre II.	Impôts directs	71
Chapitre 1.	L'usufruit	71
Section 1.	L'usufruitier et le nu-proprétaire souhaitent acquérir d'un tiers, qui possède l'immeuble en pleine propriété, leurs droits respectifs	72
	A. Le nu-proprétaire acquiert son droit à titre privé	72
	B. Le nu-proprétaire acquiert son droit dans le cadre de son activité professionnelle	76
	C. L'usufruitier acquiert son droit à titre privé	82
	D. L'usufruitier acquiert son droit dans le cadre de son activité professionnelle	87
Section 2.	L'usufruitier est, avant l'opération, plein propriétaire de l'immeuble et souhaite en céder la nue-propriété	89
	A. L'usufruitier agit à titre privé	89
	B. L'usufruitier agit dans le cadre de son activité économique	92
	C. Le nu-proprétaire agit à titre privé	92
	D. Le nu-proprétaire agit dans le cadre de son activité professionnelle	92
Section 3.	Le nu-proprétaire est, avant l'opération, plein propriétaire de l'immeuble et souhaite en céder l'usufruit	93
	A. Le nu-proprétaire agit à titre privé	93

	B. Le nu-propiétaire agit dans le cadre de son activité professionnelle	94
Chapitre 2.	Le droit de superficie et le droit d'emphytéose	95
Section 1.	Le tréfoncier cède le droit de superficie ou d'emphytéose à titre privé	96
	A. Traitement fiscal des sommes reçues par le tréfoncier	96
	B. Traitement des revenus perçus en cours de démembrement	100
	C. Conséquences fiscales au moment de la reconstitution de la pleine propriété	101
Section 2.	Le tréfoncier cède le droit de superficie ou d'emphytéose dans le cadre de son activité professionnelle	102
	A. Conséquences fiscales au moment de la constitution du droit	102
	B. Conséquences fiscales au moment de la reconstitution de la pleine propriété	102
Section 3.	Le superficiaire ou l'emphytéote acquiert le droit à titre privé	103
	A. Traitement fiscal des sommes payées en vue de l'acquisition du droit réel d'usage	103
	B. Traitement des revenus perçus en cours de démembrement	103
	C. Conséquences fiscales au moment de la reconstitution de la pleine propriété	103
Section 4.	Le superficiaire ou l'emphytéote acquiert le droit dans le cadre de son activité professionnelle	104
	A. Traitement fiscal des sommes payées en vue de l'acquisition du droit de superficie	104
	B. Traitement des revenus perçus en cours de démembrement	104
	C. Conséquences fiscales au moment de la reconstitution de la pleine propriété	105
Titre III.	Contentieux spécifique aux démembrements de propriété en matière d'impôts sur les revenus : état des lieux et perspectives	106
Chapitre 1.	Risques fiscaux généraux	107
Section 1.	Choix du contrat, simulation et abus fiscal	107
	A. Le choix du contrat	107

	B. La théorie de la simulation	109
	C. L'abus fiscal	110
Section 2.	La déductibilité des frais professionnels en application de l'article 49 du C.I.R. 1992	113
	A. Érection de l'article 49 du C.I.R. 1992 en véritable disposition anti-abus	113
	B. De la théorie de l'objet social à la théorie de la rémunération	113
	C. Les limites à la théorie de la rémunération ou la « théorie de la rémunération élargie »	117
	D. La « théorie de l'investissement » ou le retour à la théorie de la réalité économique	121
Section 3.	La déductibilité des frais professionnels en application des articles 53, 9° et 10°, du C.I.R. 1992	126
	A. Déductibilité en application de l'article 53, 10°, du C.I.R. 1992	126
	B. Déductibilité en application de l'article 53, 9°, du C.I.R. 1992	127
	C. Cumul des conditions de déductibilité de l'article 49 du C.I.R. 1992 et des articles 50, 9° et 10°, du C.I.R. 1992	128
Chapitre 2.	Risques fiscaux spécifiques	130
Section 1.	Généralités relatives aux risques fiscaux spécifiques aux démembrements	130
Section 2.	Risques fiscaux liés à la (sur)évaluation de l'usufruit	132
	A. Généralités quant à l'évaluation d'un usufruit	132
	B. Formule de valorisation actuellement préconisée par l'administration	135
	C. Commentaires et points d'attention concernant la valorisation d'un usufruit	136
Section 3.	Risques fiscaux liés à la répartition du coût des travaux en cours d'usufruit	137
	A. Risques fiscaux liés à l'ancien régime	138
	B. Risques fiscaux liés au nouveau régime : perspectives	141
Section 4.	Risques fiscaux liés à l'extinction de l'usufruit : accession et indemnisation	143
	A. Risques fiscaux liés à l'ancien régime	143
	B. Risques fiscaux liés au nouveau régime	146

Section 5. Risques fiscaux liés à l'extinction d'un droit de superficie : accession et indemnisation	148
A. Risques fiscaux liés à l'ancien régime	148
B. Risques fiscaux liés au nouveau régime	152

PARTIE II

Successions et donations	159
Jean-Pierre NEMERY DE BELLEVAUX	
Introduction	159
Titre I. Transmission immobilière pour cause de mort	163
Chapitre 1. Droits successoraux du conjoint survivant	163
Chapitre 2. Droits successoraux des cohabitants légaux	165
Chapitre 3. Transmission successorale du logement familial	166
Section 1. Région de Bruxelles-Capitale	166
Section 2. Région wallonne	171
Section 3. Région flamande	172
Titre II. Contrat de mariage	175
Chapitre 1. La notion d'avantage matrimonial	175
Chapitre 2. Importance de l'article 5 du Code des droits de succession	179
Chapitre 3. Clause « de la mortuaire » <i>versus</i> article 5	180
Chapitre 4. Clause d'attribution de communauté à titre onéreux	185
Chapitre 5. Clause d'attribution alternative	186
Titre III. Tontine et accroissement	188
Chapitre 1. Tontine – Notions	188
Chapitre 2. La clause d'accroissement	190
Titre IV. Donation immobilière	193

Chapitre 1.	Règles classiques	193
Chapitre 2.	Immeuble d'habitation	195
Section 1.	Région de Bruxelles-Capitale	195
Section 2.	Région wallonne	197
Section 3.	Région flamande	198
Chapitre 3.	Donation – Décès du donataire – Conséquences	199
Chapitre 4.	Région wallonne – Terres agricoles	201
Titre V.	Vente aux héritiers et acquisition par les héritiers	202
Chapitre 1.	À prix réduit ?	202
Chapitre 2.	Cas d'arrangement de famille	203
Section 1.	Donation préalable d'espèces	203
Section 2.	Hypothèse de variations de quotités	206
Chapitre 3.	Acquisition au nom des enfants	207
Titre VI.	Société de patrimoine	209
Chapitre 1.	Freins à la constitution d'une société de patrimoine au plan des droits d'enregistrement	209
Section 1.	Immeubles affectés ou destinés à l'habitation (article 115 <i>bis</i> nouveau du Code fédéral des droits d'enregistrement)	210
Section 2.	Immeubles à usage mixte	211
Section 3.	Sociétés visées	212
Section 4.	Apports restant soumis au droit d'apport (application de l'article 115 <i>bis</i> du Code fédéral des droits d'enregistrement)	212
Section 5.	Apport rémunéré autrement qu'en droits sociaux	212
Chapitre 2.	Différentes hypothèses de transfert de propriété d'un immeuble par une personne physique à une société	213
Section 1.	Donation de la nue-propriété d'un immeuble, puis apport à une société	213
Section 2.	Cession de la nue-propriété, puis apport en société concomitant de l'usufruit par l'ascendant, et de la nue-propriété par le descendant	213
Section 3.	Acquisition d'un bien immobilier par une personne physique pour l'usufruit et une société existante pour la nue-propriété	214

Section 4.	Acquisition d'un bien immobilier par une société existante pour l'usufruit et par son dirigeant personne physique pour la nue-propriété	215
Chapitre 3.	Transmission des titres	216
Chapitre 4.	Donation des titres	218
Section 1.	Quelques observations générales	218
Section 2.	Actes à l'étranger?	219
Section 3.	Le don manuel	221
Section 4.	Donation sous réserve d'usufruit	222
Section 5.	Fin des titres au porteur	224
Section 6.	Titres nominatifs	225
Section 7.	Titres dématérialisés	227
Section 8.	Impacts fiscaux particuliers des donations eu égard aux législations régionales	228
	A. Forme	228
	B. Taux	229
	C. Date et présentation	229
	D. Notion de biens meubles	230
	E. Donation sans condition	230
Section 9.	Disposition régionale anti-abus	233
Titre VII.	Incidence d'un immeuble situé à l'étranger pour une succession ouverte en Belgique	234
Chapitre 1.	Principe	234
Chapitre 2.	Conséquences	234

PARTIE III

	Ventes et locations immobilières sous l'angle de la T.V.A.	239
Titre I.	Ventes de bâtiments et constitutions de droits réels à l'épreuve de la T.V.A.	239
	François GOBLET	
Introduction		239

Chapitre 1.	La notion de livraison de biens	240
Section 1.	La notion de « bien »	240
A.	La propriété et les droits réels portant sur des biens immeubles	240
B.	Le cas de la nue-propriété et des droits résiduels	242
Section 2.	La notion de livraison	245
Chapitre 2.	Examen des conditions d'application du régime T.V.A. aux ventes d'immeubles et aux constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels sur des immeubles	246
Section 1.	Première condition: la nature du bien	246
A.	Les notions de « bâtiment » et de « bâtiment neuf »	246
B.	La notion de « sol y attenant »	257
Section 2.	Seconde condition: la qualité du cédant	266
A.	Le « constructeur professionnel » (ou promoteur immobilier)	267
B.	Le « cédant occasionnel avec activité économique »	269
C.	Le « cédant occasionnel sans activité économique »	278
Section 3.	Troisième condition: la nature du contrat	279
A.	Un contrat à titre onéreux	280
B.	Les extensions	281
Section 4.	Quatrième condition: le moment de la cession	285
A.	Le principe	285
B.	Première occupation ou première utilisation du bâtiment	286
C.	Preuve du moment de la cession de la propriété, de la constitution, cession ou rétrocession du droit réel	290
Chapitre 3.	La base imposable	290
Section 1.	La base d'imposition de la vente d'un bâtiment « neuf », fraction de bâtiment « neuve » et terrain attenant	291
A.	Principes	291
B.	Cas spécifiques	292
Section 2.	La base d'imposition de la constitution, cession ou rétrocession de droits réels portant sur un bâtiment neuf, fraction de bâtiment neuf et terrain attenant	294
A.	La contrepartie consiste dans le paiement d'un prix déterminé d'avance au comptant par les parties	294
B.	La contrepartie consiste dans le paiement de redevances périodiques	295

Chapitre 4.	Fait générateur et cause d'exigibilité de la T.V.A.	296
Section 1.	Le fait générateur	296
Section 2.	La cause d'exigibilité de la T.V.A.	297
Chapitre 5.	Le taux de T.V.A. applicable	299
Section 1.	Le principe : application du taux de T.V.A. de 21%	299
Section 2.	Ventes et constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels soumises au taux réduit de 12%	299
A.	Le logement dans le cadre de la politique sociale	299
B.	Le logement dans le cadre de la politique sociale – initiative privée	300
Section 3.	Ventes et constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels soumises au taux réduit de 6%	303
Chapitre 6.	Le droit à déduction de la T.V.A. supportée en amont	304
Section 1.	La situation du « constructeur professionnel »	304
A.	Principe : application des principes généraux du droit à déduction	304
B.	Le cas spécifique de la livraison de travaux d'infrastructure (voiries, etc.) à une autorité publique (commune) dans le cadre d'un lotissement	305
Section 2.	La situation des « cédants occasionnels »	308
A.	Naissance du droit à déduction dans le chef des « cédants occasionnels »	308
B.	Les opérations en amont pour lesquelles le « cédant occasionnel » dispose d'un droit à déduction de la T.V.A.	309
C.	Limitation (éventuelle) du droit à déduction de la T.V.A. supportée en amont en cas de constitution d'un droit réel par un « cédant occasionnel »	310
Chapitre 7.	Mécanismes correcteurs des déductions de T.V.A. opérées : les prélèvements et les révisions des déductions de T.V.A.	314
Section 1.	Le mécanisme des prélèvements	315
A.	Les prélèvements dans le chef du « constructeur professionnel »	315
B.	Les « cédants occasionnels » ayant une activité économique	321
C.	Les « cédants occasionnels » sans activité économique	322
D.	La base imposable des prélèvements	323
Section 2.	Le mécanisme des révisions	325

	A. La notion de « biens d'investissement »	326
	B. La période de révision	327
	C. Situations dans lesquelles le mécanisme des révisions doit être mis en œuvre	329
Chapitre 8.	Les pratiques abusives	338
Section 1.	La jurisprudence européenne	339
Section 2.	Les pratiques abusives en droit belge	340
	A. Le cas d'opérations portant sur un terrain attenant à un bâtiment « neuf » faisant l'objet d'une opération soumise à la T.V.A.	341
	B. Le cas des projets immobiliers réalisés en deux phases (vente d'un bâtiment ancien ou de fractions d'un bâtiment ancien à transformer, suivie d'un contrat d'entreprise portant sur des travaux de rénovation ou des travaux de démolition-reconstruction)	343
Titre II.	La location immobilière et les prestations apparentées : un puzzle inachevé	345
	Philippe NOIRHOMME	
Introduction		345
Chapitre 1.	Introduction générale	346
Section 1.	Cadre légal européen – Siège de la matière	346
Section 2.	Principes d'interprétation des exemptions en matière de T.V.A.	346
Section 3.	Cadre juridique belge	347
Section 4.	Enjeu de la taxation ou de l'exemption	348
Section 5.	Lieu d'imposition à la T.V.A. de la location immobilière	348
Chapitre 2.	Location immobilière exemptée de T.V.A.	349
Section 1.	Bien immeuble	349
Section 2.	Convention de location	351
	A. Droit d'occuper un immeuble	352
	B. Jouissance exclusive	352
	C. Durée	353
	D. Rémunération	353
Section 3.	Résiliation, cession et autres opérations connexes	354
Chapitre 3.	Locations immobilières taxées d'office à la T.V.A.	356
ANTHEMIS		591

Section 1.	Le leasing immobilier	356
	A. Qualification de l'opération : intérêt	357
	B. Soumission à la T.V.A. du contrat de leasing	357
	C. Effets	360
	D. Levée de l'option ou non à l'expiration du contrat	361
	E. La qualification en droit européen de la convention de leasing	362
	F. Intérêt actuel du leasing	365
Section 2.	Location immobilière à court terme	365
	A. Principe	366
	B. Dérogations	366
	C. Délimitation du domaine d'application avec d'autres dispositions légales	367
Section 3.	Location en vue de l'entreposage de biens corporels	367
	A. Objet de la location	368
	B. Taxation facultative	368
	C. Interaction avec la location à court terme	368
	D. Remarque critique	369
Section 4.	La location d'emplacements pour véhicules	369
	A. Objet de la location	370
	B. Limite : caractère accessoire	370
Section 5.	La location d'outillage et de machines fixes à demeure	371
	A. Objet de la location	371
	B. Interaction avec les autres dispositions légales de taxation obligatoire	372
Section 6.	Les prestations d'hébergement	372
	A. Cadre législatif belge	373
	B. Objet de la location	373
	C. Portée de la taxation au 1 ^{er} juillet 2022	374
	D. Commentaires critiques	374
Section 7.	Location immobilière dans les installations portuaires et autres	375
	A. <i>Ratio legis</i>	375
	B. Objet de la location	375
	C. Assujettissement des organismes publics	376
Section 8.	Location de coffres-forts	376
Chapitre 4.	Location immobilière taxée à la T.V.A. sur option	377

Section 1. Principe	377
Section 2. Condition relative à l'objet de la convention	377
Section 3. Condition relative au bien immeuble	378
A. Un bâtiment	378
B. Un bâtiment «neuf»	378
C. Partie d'un bâtiment «neuf»	379
D. Sol y attenant	380
Section 4. Condition relative au locataire	380
Section 5. Condition formelle	381
Section 6. Effets de la taxation	381
A. Taxation des loyers	381
B. Déduction de la T.V.A.	382

PARTIE IV

La transmission civile et fiscale à titre gratuit d'un immeuble en droit international privé	387
Emmanuel DE WILDE D'ESTMAEL	
Introduction	387
Titre I. Transmission à cause de mort d'un immeuble	388
Chapitre 1. Droit civil applicable en succession (et implication en droit fiscal des successions)	388
Section 1. Le Code international privé belge – Règles applicables pour un décès ayant eu lieu avant le 17 août 2015	389
A. Compétence d'un juge belge pour une succession «internationale»	389
B. Droit civil applicable à la succession	390
C. Choix du droit civil applicable à la succession	392
D. Modalités du partage	392
Section 2. Le Règlement européen «successions»	392
A. Introduction	392
B. Champ d'application	393

	C. À quelle succession s'applique le Règlement?	395
	D. Limitation des biens successoraux	396
	E. Quelle est la loi applicable à une succession ouverte depuis le 17 août 2015? Le principe : la résidence habituelle du défunt	397
	F. Exception à la loi de résidence habituelle du défunt : la loi d'une nationalité du défunt	398
	G. Qu'en est-il des actes posés antérieurement au 17 août 2015?	400
	H. Domaine d'application du Règlement	400
	I. Qu'en est-il en présence de systèmes législatifs d'un État qui ne sont pas unifiés?	402
Chapitre 2.	Droit fiscal applicable à une succession	403
Section 1.	Décès d'une personne résidente fiscale belge ayant un immeuble à l'étranger	403
	A. Les droits de succession – La résidence fiscale en Belgique	403
	B. Droits de succession belges applicables aux cohabitants « légaux » : incohérences lorsque des éléments d'extranéité s'en mêlent	406
	C. Valorisation de l'immeuble à l'étranger	408
	D. Cas des immeubles situés à l'étranger : imputation des droits payés à l'étranger en vertu de l'article 17 du Code des droits de succession	408
	E. Taux des droits de succession dans les trois Régions	413
	F. Droits de succession dus à l'étranger	422
	G. La Convention franco-belge du 20 janvier 1959	427
Section 2.	Décès d'une personne résidente fiscale étrangère ayant un immeuble en Belgique	431
	A. Base taxable – Droits de mutation par décès	431
	B. Déclaration de mutation par décès	434
	C. Tarif applicable	434
	D. Autres spécificités par rapport aux droits de succession	435
	E. Imputation des droits de mutation par décès?	435
Section 3.	Achat d'un immeuble en démembrement usufruit/nue-propriété	436
	A. Application des articles 9 à 14 du Code des droits de succession : les achats/aliénations d'un immeuble avec réserve d'usufruit ou contre une rente viagère	436

Section 4.	La clause de retour conventionnel dans une donation immobilière	444
Titre II.	Transmission d'un immeuble à titre gratuit entre vifs (donation)	445
Chapitre 1.	Droit civil des donations	445
Chapitre 2.	Les droits de donation	448
Section 1.	Principes de taxation en droits de donation en Belgique	448
Section 2.	Taxation en Belgique de la donation d'un bien immeuble belge	448
Section 3.	Conséquences en Belgique d'une donation immobilière réalisée à l'étranger	449
Section 4.	Tarif en Belgique des droits de donation immobilière	450
	A. En Région flamande	450
	B. En Région de Bruxelles-Capitale	453
	C. En Région wallonne	454
Section 5.	Droits de donation dus à l'étranger sur un immeuble situé en Belgique	455
	A. Nationalité des parties	455
	B. Résidence des donataires	455
	C. Localisation du bien donné	456
Section 6.	Cas spécifique : taxation en droits de donation immobilière et le droit français	456
	A. Donation d'un immeuble belge réalisée par un donateur à un donataire, tous deux résidents français	456
	B. Donation d'un immeuble belge réalisée par un donateur résident français à un donataire non résident français	456
	C. Donation d'un immeuble français réalisée par un donateur résident belge à un donataire résidant ou non en France	456
	D. Donation d'un immeuble belge réalisée par un donateur résident belge à un donataire qui réside en France	456
APPENDICE – Exemples		458

PARTIE V

La rentabilité de l'immobilier direct et indirect	465
Michel PLEECK	
Introduction	465
Titre I. L'immobilier, une classe d'actif à part entière	466
Chapitre 1. L'immobilier direct et indirect	466
Chapitre 2. Évolution historique des deux catégories d'immobilier	468
Chapitre 3. Les facteurs influençant la rentabilité d'un investissement immobilier	472
Section 1. Comment rentabiliser au mieux son investissement immobilier, qu'il soit effectué de manière <i>directe</i> ou sous forme de <i>brique papier</i> ?	472
Section 2. Cas de l'investissement immobilier direct	473
Section 3. Cas de l'investissement immobilier indirect	474
Titre II. La rentabilité de l'immobilier direct	476
Chapitre 1. Les avantages et inconvénients de l'immobilier direct	476
Chapitre 2. Le prix d'acquisition	477
Section 1. Les critères d'investissement	478
A. Bureaux	478
B. Commercial	480
C. Entrepôts, plates-formes logistiques, semi-industriel	482
D. Résidentiel	483
E. Maisons de repos et autres institutions de soins	501
F. Emplacements de parking et garages	502
G. Kots d'étudiant	503
H. HORECA	504
Section 2. L'évaluation du bien immobilier	505
A. Rappel de quelques définitions	505
B. Méthodes d'évaluation	507
Chapitre 3. L'occupation du bien	511
Section 1. Par une personne physique	512

A. Habitation propre – Bien occupé sans location	512
B. Habitation propre et non propre	517
C. Habitation non propre – Bien loué	517
Section 2. Par une société	523
Section 3. Par une personne morale non société	523
Section 4. Cas d'un bien loué meublé	523
Chapitre 4. Le mode de gestion	524
Section 1. La gestion commerciale	524
Section 2. La gestion administrative	524
Section 3. La gestion financière	524
Section 4. La gestion technique	525
Titre III. La rentabilité de l'immobilier indirect	526
Chapitre 1. Les avantages et inconvénients de l'immobilier indirect	526
Chapitre 2. Le certificat immobilier	527
Chapitre 3. La société immobilière réglementée	530
Section 1. Sicafi → ← SIR	530
Section 2. Dispositions générales (voy. aussi au Titre I, Chapitre 2, pour l'évolution historique)	531
Section 3. Dispositions spécifiques aux SIRP	533
A. Modes de renforcement des fonds propres	533
B. Structure organisationnelle	535
C. Extension des activités	536
Section 4. Dispositions spécifiques aux SIRI	537
Section 5. Dispositions spécifiques aux SIRS	538
Section 6. Comptabilisation des actifs immobiliers à la « juste valeur »	541
Section 7. Diversification du risque d'investissement	543
Section 8. Limitation du taux d'endettement	544
Section 9. Autres obligations et interdictions	545
Section 10. Suppression de l'agrément – Sanctions administratives	546
Section 11. Affectation bénéficiaire	547
Section 12. Aspects fiscaux	548
A. En régime de croisière	548
B. Dans le cadre de l'intégration de biens ou de sociétés immobilières	552

Section 13. Renonciation au statut de SIR	560
Section 14. Comment apprécier une SIRP?	562
Chapitre 4. Le Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé	567
Section 1. Le contexte	567
Section 2. Dispositions générales	570
Section 3. Investisseurs éligibles	571
Section 4. Devoirs d'évaluation et d'information – Aspects comptables	572
Section 5. Affectation du résultat	573
Section 6. Aspects fiscaux	574
Chapitre 5. Comparaisons des principales caractéristiques des SICAFI, SIR et FIIS	576
Titre IV Quelques éléments de conclusion	578